

CAHIER DES CHARGES

Suivi pour la formalité d'enregistrement		Suivi pour la formalité aux hypothèques	
Bureau	TOURNAI	Bureau	TOURNAI
Date de dépôt		Date de dépôt	
Mention enregistrement		Mention transcription	
Montant des droits		Montant des frais et droits	
Contrôle interne		Barème	

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE QUATRE JUIN EN L'ETUDE

Nous, Maître **Benoit DE SMET**, Notaire à la résidence de Péruwelz,

A LA REQUÊTE DE :

La société anonyme « **ING Belgique** », ayant son siège à 1000 - Bruxelles, avenue Marnix 24 (RPM 0403.200.393), société constituée sous la dénomination sociale "Banque de Bruxelles" suivant acte reçu par le Notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le 30 janvier 1935, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 février 1935 sous le n° 1459.

Ayant pour conseil, Maître Victor DEBONNET, avocat, dont le cabinet est sis à 7500 Tournai, Rue de l'Athénée n°12.

CONTRE :

*

Ci-après désignés « le(s) vendeur(s) », « le(s) propriétaires » ou « le(s) saisi(s) ».

A. EXPOSE PREALABLE

EXPOSONS PREALABLEMENT CE QUI SUIT :

1. Aux termes d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le Notaire Pierre TAEKE, alors à Jollain-Merlin, le 20 octobre 2009, inscrit au bureau des hypothèques de Tournai, le 18 novembre 2009 sous la référence 42-I-18/11/2009-15512, *, ci-avant mieux qualifiés, se sont reconnus débiteur vis-à-vis de la société anonyme « ING Belgique » d'une somme de cent onze mille euros (111.000,00€) en principal et cinq mille cinq cents euros (5.500,00€). L'immeuble sis à 7600 Péruwelz, Rue de Roucourt n°119, ci-après décrit, ont été hypothéqués au profit de la société anonyme « ING Belgique » à concurrence des mêmes montants.

2. Que, suivant exploit de Maître VERSPRILLE, Huissier de Justice suppléant remplaçant, Maître DECOSTER, Huissier de Justice à la résidence de Mouscron, en date du 30 octobre 2020, transcrit sous la référence 42-T-04/11/2020-13483, une saisie conservatoire immobilière, contre *, précités, à la requête de la société « P&V ASSURANCES – P&V VERZEKERINGEN » a été prise.

3. Que, suivant exploit de Maître VERSPRILLE, Huissier de Justice suppléant remplaçant, Maître DECOSTER, Huissier de Justice à la résidence de Mouscron, en date du 7 janvier 2022, transcrit sous la référence 42-T-11/01/2022-00344, la société « P&V ASSURANCES – P&V VERZEKERINGEN » a fait un commandement à Monsieur *, ci-avant mieux qualifié, transformant une saisie conservatoire en saisie exécution.

Que suivant exploit de Maître DECOSTER Pierre, Huissier de Justice à la résidence de Mouscron, en date du 14 juillet 2022, la société anonyme « ING BELGIQUE » a fait commandement à ses débiteurs, ci-avant mieux qualifiés, de la payer, à défaut de quoi il serait procédé à la saisie des droits réels et de leurs accessoires réputés immeubles leur appartenant, sur l'immeuble sis à Rue de Roucourt n°119.

4. Que le commandement du 14 juillet 2022 a été suivi d'un exploit de saisie exécution immobilière, dressé le 18 août 2022 par Maître CORNET, Huissier de Justice suppléant et remplaçant Maître DUPONT, Huissier de Justice à la résidence de Lessines, transcrit au bureau Sécurité Juridique de Tournai sous la formalité 42-T-22/08/2022-11111, par lequel la société anonyme « ING BELGIQUE » a saisi l'immeuble, ci-après mieux qualifié, étant l'immeuble sis à Rue de Roucourt n°119.

5. Qu'en date du 23 août 2022, le Bureau de sécurité juridique de Tournai a informé l'huissier de justice instrumentant qu'il ne pouvait transcrire que partiellement cette deuxième saisie car une première saisie était déjà transcrite en ce qui concerne *. La saisie a donc été inscrite contre *

6. Que sur requête, Monsieur le Juge des Saisies du Tribunal de première instance du Hainaut, division Tournai, a, par son ordonnance du 7 septembre 2023, a dit pour droit que la Société anonyme « ING Belgique » est subrogée dans les droits de la Société Coopérative à responsabilité limitée « P&V ASSURANCES – P&V VERZEKERINGEN » et a commis le notaire soussigné pour procéder à la vente des biens saisis et aux opérations d'ordre subséquentes.

Une expédition de son ordonnance demeurera ci-annexée.

7. Que sur requête, Monsieur le Juge des Saisies du Tribunal de première instance du Hainaut, division Tournai, a, par son ordonnance du 1^{er} mars 2024, prorogé et commis le notaire soussigné pour procéder à la vente des biens saisis et aux opérations d'ordre subséquentes.

8. Cette ordonnance sera signifiée en même temps que les présentes.

Nous avons, conformément aux articles 1582 et suivants du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, auxquelles il sera procédé par Nous, Notaire.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que les saisis seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, les créanciers suivants ne seront pas sommés par exploit d'huissier : ING Belgique.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

Ces conditions de vente contiennent, outre l'exposé préalable précité, les chapitres suivants :

- B. Les conditions spéciales ;
- C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- E. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

B. LES CONDITIONS SPÉCIALES

ARTICLE 1 : COORDONNÉES DE L'ÉTUDE :

Etude du notaire Benoit DE SMET, de résidence à 7600 Péruwelz, Grand'Place, 11.
Horaires : Du lundi au jeudi de 8H30 à 18H00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.

Horaires téléphoniques : Du lundi au jeudi de 9H à 12h30 et 13h30 à 17H30 et le vendredi de 9h à 12h00.

Téléphone : 069/77.90.50 Fax : 069/77.90.55

Courriel : benoit.desmet@belnot.be & anthony.murez.128363@belnot.be

ARTICLE 2. DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE PERUWELZ – PREMIERE DIVISION – PERUWELZ

Une maison d'habitation ave dépendances sise Rue de Roucourt n°119, cadastrée selon titre section A numéro 711/V/4 pour une contenance d'un are vingt-huit centiares (01a 28ca) et selon extrait cadastral récent, section A numéro 0711V4P0000 pour une même contenance.

Revenu cadastral non indexé : 624,00€

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

*

ARTICLE 3. MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €)

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Aucune réduction de mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

ARTICLE 4. ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

ARTICLE 5. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 6 août 2024** à midi.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 14 août 2024** à midi, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

ARTICLE 6. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 23 août 2024 à 11h00.**

ARTICLE 7. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs après avoir pris rendez-vous préalablement en l'étude du notaire soussigné.

Les visites auront lieu à partir du **mardi 18 juin 2024.**

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la

force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

ARTICLE 8. CONDITION SUSPENSIVE D'OCTROI D'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Cette vente sera réalisée **sans** la condition suspensive d'obtention d'un financement.

ARTICLE 9. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

ARTICLE 10. JOUISSANCE – OCCUPATION

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la perception de loyers.

Il est ici donné à connaître que, selon les renseignements dont dispose le notaire instrumentant, le bien immeuble présentement vendu est actuellement occupé en vertu d'un bail verbal moyennant un loyer de quatre cent cinquante euros (450,00 €).

Le notaire informe l'adjudicataire qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le locataire/occupant est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Le notaire informe l'adjudicataire que, selon les renseignements dont il dispose, aucune garantie locative n'a été constituée.

Le notaire soussigné communiquera, à première demande, toutes informations complémentaires que les candidats-adjudicataires souhaiteraient.

L'adjudicataire aura la jouissance des biens adjugés par la perception des loyers à partir de l'échéance qui suivra immédiatement le paiement des prix, frais et accessoires de l'adjudication.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les baux existants de façon que ni les propriétaires, ni la société requérante, ne soient jamais inquiétés à ce sujet.

Toutefois les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à ses risques et périls et sans intervention de la société requérante, ni aucun recours contre elle.

ARTICLE 11. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

ARTICLE 12. ETAT DU BIEN – VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de

plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Le bien est vendu avec le contenu qui s'y trouverait au jour de la libération du bien par le propriétaire ou l'occupant.

ARTICLE 13. EXCLUSION DE LA VENTE - CONTRAT DE FOURNITURE

Les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires pour la fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou d'autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu ne sont pas compris dans la vente.

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, toute vente doit être signalée dans les huit jours à compter du transfert de propriété, il y a lieu également, si le bien vendu est libre d'occupation, de relever l'index de consommation, soit soi-même, soit par un agent de la société. A défaut de ce faire, vendeur (ou requérant) et acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

ARTICLE 14. CONTRÔLE DES CHAUDIÈRES

Il est porté à la connaissance de l'adjudicataire que l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique, prévoit notamment ce qui suit :

- Une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009) ;
- Un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustibles utilisé, les combustibles solides (pellet, bois, charbon) et les combustibles liquides (mazout) doivent être contrôlé tous les ans, les combustibles gazeux (gaz naturel) doivent être contrôlé tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service.

Une installation non conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois (entre septembre et avril).

ARTICLE 15. LIMITES – CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

ARTICLE 16. MITOYENNETÉS

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

ARTICLE 17. SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

Les biens sont vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés, sauf aux adjudicataires à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres mais toujours à leurs frais, risques et périls et sans intervention des saisis, du requérant ou des autres éventuels créanciers inscrits ni recours contre eux et sans que la présente mention puisse conférer à des tiers d'autres ou de plus forts droits qu'il n'en serait justifié par titres réguliers et non prescrits.

Le propriétaire est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire qui résultent du ou des titres de propriété.

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Pierre TAEKE, de résidence à Jollain-Merlin, le 20 octobre 2009, ne figurent pas des conditions spéciales.

Selon les renseignements dont dispose le notaire instrumentant et sur base des déclarations des occupants actuels du bien, le passage latéral situé à droite de la maison depuis la rue de Roucourt n'appartient pas à la maison mais au voisin.

La loi du 27 avril 2018 sur la police des chemins de fer contient les servitudes d'utilité publique suivantes :

« Art. 20. § 1er. Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire, la végétation doit être maintenue, le long des voies de chemin de fer, à une hauteur maximale de un mètre cinquante inférieure à la distance entre le pied de celle-ci et le rail le plus proche. Les interventions de coupe et d'élagage doivent être prévues avant que la végétation n'atteigne cette hauteur maximale.

Quand le chemin de fer est établi en remblai ou en déblai, la distance est calculée entre le pied de la végétation et l'arête supérieure du remblai ou du déblai.

Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire, la végétation située derrière les murs érigés le long des voies devra être maintenue à hauteur égale à ces murs.

§ 2. Le gestionnaire de l'infrastructure pourra interdire toute végétation autre qu'herbacée située à moins de huit mètres des rails de chemins de fer, si cette végétation risque de mettre en péril la sécurité du trafic ferroviaire.

Pour les tronçons de ligne où la vitesse autorisée est supérieure à deux cent vingt kilomètres par heure, seule la présence d'herbacées est autorisée dans une zone de vingt-cinq mètres à partir du rail le plus proche.

Art. 21. § 1er. Il est interdit, sans autorisation écrite du gestionnaire d'infrastructure d'exploitation et dûment motivée pour des raisons de sécurité, d'ériger des bâtiments ou d'effectuer des travaux à moins de cinq mètres à partir :

- du rail extérieur si la plate-forme de la voie est située au même niveau que celui de la parcelle adjacente ;

- du pied de talus pour une voie en remblais ;

- de la tête de talus pour une voie en déblais.

§ 3. Il est interdit, sans autorisation écrite et dûment motivée - pour des raisons de sécurité - du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire, d'ériger des éoliennes à une distance inférieure à la hauteur de l'axe du rotor de l'éolienne, majorée, d'une part, de la moitié du diamètre du rotor et, d'autre part, de cinq mètres. Cette distance est à calculer à partir :

- du rail situé le plus à l'extérieur si l'assise de la voie ferrée se situe au même niveau que la parcelle adjacente ;

- du pied du talus si la voie est en remblai ;

- du sommet du talus si la voie est dans un creux.

En cas de niveau de plain-pied, si la voie se situe dans une courbe dont le rayon est inférieur ou égal à 500 mètres, la majoration de la distance à partir du rail situé le plus à l'extérieur est de 10 mètres au lieu de 5 mètres.

Dans tous les cas, il est interdit d'ériger ou de placer sur les terrains riverains des mâts pour éoliennes, à une distance de moins de deux cents mètres du rail le plus proche, sans autorisation écrite du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire.

§ 2. Lorsque le chemin de fer est en tunnel, il est interdit, sans autorisation du gestionnaire de l'infrastructure de construire à une distance de moins de vingt-cinq mètres des ouvrages d'entrée ou dans une zone de vingt-cinq mètres de part et d'autre du tunnel, ainsi que dans la zone qui se situe directement au-dessus du tunnel.

Art. 22. Sans autorisation écrite du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire, il est défendu d'exécuter des fouilles, déblais ou excavations quelconques, même à titre provisoire, d'ouvrir ou d'exploiter des minières, tourbières, carrières, sablières, phosphatières, soit à ciel ouvert, soit souterraines, ou d'effectuer des travaux de recherche

de mines, le long du chemin de fer, dans la distance de vingt-cinq mètres à partir du rail le plus proche.

Art. 23. Il est défendu, dans la zone de vingt-cinq mètres à partir du rail le plus proche, soit d'établir des constructions dont la toiture est revêtue de matière inflammable, soit d'établir des dépôts de matières inflammables de quelque origine que ce soit, notamment d'origine agricole, ainsi que des liquides inflammables, des combustibles ou des matières explosives.

Cette prohibition ne s'étend pas aux dépôts momentanés de récoltes faits seulement pour le temps de la moisson.

Il est défendu d'établir, sans autorisation écrite du gestionnaire de l'infrastructure, des dépôts de matières combustibles dans la zone de vingt-cinq mètres à partir du rail le plus proche. Aucune indemnité ne pourra être réclamée à raison des dépôts de matières combustibles établis dans cette zone, même avec autorisation, et qui viendraient à être incendiés du fait de l'exploitation du chemin de fer. »

ARTICLE 18. DIVISION – LOTISSEMENT

Pas d'application.

ARTICLE 19. DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

ARTICLE 20. ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

ARTICLE 21. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

a. Généralités

Le notaire informera les candidats-adjudicataires de ce que chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial et son arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 (CoDT) ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Il appartient à l'adjudicataire de recueillir, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire rédacteur du présent acte attirera tout spécialement l'attention des candidats-adjudicataires sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire, conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

b. Lettre de la Ville

Le certificat d'urbanisme numéro 1 (Art. D.Iv.1, DIV.30, D IV.52 et D.IV 97) offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer dans un délai de 30 jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune), d'une information relative au statut urbanistique du bien ;

Conformément aux dispositions contenues dans le CoDT, le notaire instrumentant a demandé à l'administration communale de Péruwelz, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de l'administration communale de Péruwelz, en date du 28 septembre 2023, stipule littéralement ce qui suit :

« *Le bien est situé en :*

- *zone d'habitat (1A0711/00V004) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;*

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys ;

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet d'expropriation

Le bien est situé en zone d'habitat à densité très forte (40-60 logts/ha) (1A0711/00V004) ; au schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 avril 2016 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016. Les prescriptions liées à cette densité sont consultables à la page 15 du lien suivant :

https://www.peruwelz.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/publications/schema-dedeveloppement-communal/schema-de-developpement-communal/3009_2__schema-des-orientations-territoriales_ad-2015.pdf

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Concernant l'équipement proprement dit des parcelles, il y a lieu de contrôler sur terrain les positions exactes de chaque impétrant : la ville ne peut être tenue responsable en cas de surcoût lié à des raccordements ou des extensions de réseau.

Le bien

n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager ;

n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;

n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;

n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique (non officielle à ce jour) ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau" ,

est situé dans une contrainte karstique faible au sens de l'article D.IV.57, 3° . Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents ;

est soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme : RGBZPU-Centre ancien protégé de Péruwelz

n'est pas situé le long d'une voirie gérée par la Région Wallonne.

sera concerné par l'application du guide communal d'urbanisme lequel est actuellement en cours d'élaboration.

□ *Est situé à proximité de la voie ferrée*

Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

Le bien se situe sur le territoire du Parc Naturel des Plaines de L'Escaut.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977. Toutes transformations ou constructions réalisées après cette date n'ont donc, à notre connaissance, pas fait l'objet d'autorisation.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis unique.

Le bien n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Informations complémentaires

• *Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE.*

• *Le bien n'est pas situé à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS.*

• *Le bien n'est pas traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.*

• *Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.*

• *Ni arbre ni haie remarquable répertoriés. »*

c. Information générale

Il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

d. Situation existante

D'après les informations en notre possession, les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, ni permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

N'est pas garantie à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qui ont été effectués à l'immeuble au regard des prescriptions du CoDT.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous actes ou travaux qui auraient été effectués irrégulièrement sur l'immeuble vendu ; la présente clause constituant une condition de la vente sans laquelle elle ne pourrait être consentie.

NOTIFICATION À L'OBSERVATOIRE FONCIER

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le notaire instrumentant précise qu'à sa connaissance, aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu, et le bien n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

ETAT DU SOL

L'attention du vendeur/propriétaire/saisi et de l'adjudicataire est attirée sur les aspects suivants :

- En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

- En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le propriétaire est tenu de mentionner à l'adjudicataire les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après « BDES »), daté du 4 juin 2024 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art 12 §2, 3) ? :

Non

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12§4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

Une copie desdits extraits est disponible à l'étude du notaire instrumentant.

Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur (ou le requérant) confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Information circonstanciée

Le vendeur (ou le requérant) confirme qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Le notaire attirera l'attention des candidats-adjudicataires sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le notaire déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement/remplacement du ou des détecteurs requis.

ENVIRONNEMENT

Le notaire déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Le Notaire soussigné déclare qu'il ne dispose, en ce qui concerne le bien vendu, d'aucun dossier d'intervention ultérieur établi conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans établissement ni transmission du dossier d'intervention ultérieure en manière telle qu'il aura l'obligation de faire constituer à ses frais un tel dossier en cas de mutation ultérieure du bien.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 15 janvier 2024 dressé par ELECTROTEST ASBL, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique d'adjudication, il y avait lieu de constater si les manquements avaient été rectifiés.

L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le propriétaire les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôle ultérieures.

Une copie du procès-verbal est tenue à la disposition des amateurs et de l'adjudicataire.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE –

Il est présentement donné connaissance de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments, découlant du décret-cadre du 19 juillet 2007 et de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 avril 2008, publié au Moniteur belge du 30 juillet suivant.

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231026024056 et se rapportant au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Monsieur EMAER Jérôme, le 26 octobre 2023.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivantes :

- Classe énergétique : G
- Consommation en kWh/m² par an : 1130

Une copie du certificat est tenue à la disposition des amateurs et l'original du certificat sera remis à l'adjudicataire dès paiement du prix et des frais.

CERTIBEAU

Le vendeur (ou le requérant) déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

PRÉSENCE D'UNE CANALISATION POUVANT ENTRAÎNER UNE SERVITUDE LÉGALE D'UTILITÉ PUBLIQUE

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le notaire instrumentant a interrogé en date du 14 septembre 2023, le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC a mentionné l'existence des gestionnaires suivants : ORES, IPALLE, NETHYS-VOO-OUEST, SWDE, PROXIMUS.

Lesquels doivent impérativement être contactés et avoir répondu avant le début de tous travaux dans les biens.

Le notaire instrumentant invitera les candidats-adjudicataires à consulter le site CICC (<http://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes est ou était grevé d'une présence de canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique.

La présente clause a pour seul objet de tenir les candidats-adjudicataires informés de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

ZONES INONDABLES

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoapps.wallonie.be/inondations>).

ZONE A RISQUE

Sous réserve de ce qui précède, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien précité n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu de bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au moniteur belge de l'arrêté Royal classant la zone où ce bâtiment est situé en zone à risque, soit l'arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visés à l'article 68 – 7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, publié au moniteur belge du 23 mars 2007.

L'adjudicataire pourra vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne sur le site www.geoportail.wallonie.be.

PATRIMOINE NATUREL

A la connaissance du requérant et du notaire, le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°

ARTICLE 22. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Il résulte du certificat hypothécaire délivré par le Bureau de Sécurité juridique à Tournai le 1^{er} février 2024 et d'un certificat hypothécaire complémentaire délivré par le Bureau de Sécurité Juridique à Tournai, le 4 mai 2024 que les biens sont grevés des inscriptions et transcriptions suivantes (autres que le titre de propriété) dans le chef du propriétaire :

A. Inscription.

Inscription hypothécaire prise en premier rang le 18 novembre 2009, sous la référence 42-I-18/11/2009-15512, aux termes d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le Notaire Pierre TAEKE, à Jollain Merlin, le 20 octobre 2009, au profit de la société anonyme « ING BELGIQUE », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24 contre * prénommés, à concurrence d'un montant principal de cent onze mille euros (111.000,00€) et un montant de cinq mille cinq cent cinquante euros (5.550,00€) en accessoires ;

B. Transcriptions.

Une saisie conservatoire immobilière sous la référence 42-T-04/11/2020-13483, étant l'exploit d'huissier de Justice, Maître DECOSTER Pierre, huissier de justice dont l'étude est sise à 7700 Mouscron, Chaussée d'Aelbeke n°3/1 contre *, précité, à la requête de la société « P&V ASSURANCES – P&V VERZEKERINGEN A SAINT JOSSE TEN NOODE » ;

Une saisie exécutoire immobilière sous la référence 42-T-11/01/2022-00344, étant l'exploit d'huissier de Justice, Maître DECOSTER Pierre, huissier de justice dont l'étude est sise à 7700 Mouscron, Chaussée d'Aelbeke n°3/1 contre *, précité, à la requête de la société « P&V ASSURANCES – P&V VERZEKERINGEN A SAINT JOSSE TEN NOODE ».

Une saisie exécutoire immobilière sous la référence 42-T-22/08/2022-11111, étant l'exploit d'huissier de Justice, Maître CORNET, Huissier de Justice suppléant et remplaçant Maître DUPONT, Huissier de Justice à la résidence de Lessines, contre * précités, à la requête de la société « ING Belgique ».

Pour le surplus, on omet.

Voir origine de propriété et exposé préalable

C. MENTIONS MARGINALES

Voir origine de propriété et exposé préalable

Le bien est vendu pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec **délégation du prix** au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

ARTICLE 23. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. **Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.**

ARTICLE 24. IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les innocupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

ARTICLE 25. PUBLICITÉ

La publicité préalable à la séance de vente sera faite par des affiches et des annonces publiées dans les journaux ou média suivants :

- annonce permanente dans NOTARIMMO/IMMOWEB ;
- la maison des notaires de Tournai ;
- site internet du notaire instrumentant ;

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours, dans l'arrondissement judiciaire de Tournai.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la publicité ou d'organiser des publicités supplémentaires et ce dans l'intérêt de la vente.

ARTICLE 26. INTÉRÊTS DE RETARD

Le prix de l'adjudication est payable au plus tard dans **les six (6) semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive

A partir de cette date jusqu'au jour du paiement effectif et intégral du prix, celui-ci sera productif d'un intérêt au taux de dix pour cent (10 %) l'an, par la seule échéance du terme et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, sans préjudice aux autres droits des vendeurs.

C. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES

CHAMP D'APPLICATION

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

ADHÉSION

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

MODE DE LA VENTE

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

SYSTÈME D'ENCHÈRES

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou

automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le requérant ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

REFUS DE SIGNER LE PV D'ADJUDICATION

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il

s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

MISE À PRIX ET PRIME

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur bidit.be (« Prix de départ abaissé »).

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition

suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

SUBROGATION LÉGALE

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

DÉGUERPISEMENT

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

ADJUDICATION À UN COLICITANT

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

PORTE-FORT

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

DÉCLARATION DE COMMAND

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

CAUTION

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

PRIX

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans **les six semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire, à savoir :

- ING numéro BE78 3750 7937 5886 ;
- CBC numéro BE43 7320 3297 5001 ;

- BNP Paribas Fortis numéro BE67 0010 6005 3887 ;
- BELFIUS numéro BE46 0631 6204 8336.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

FRAIS

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-

delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou

sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

COMPENSATION

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

INTÉRÊTS DE RETARD

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

SANCTIONS

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

POUVOIRS DU MANDATAIRE

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

AVERTISSEMENT

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

D. LES DÉFINITIONS AU SEIN DESQUELLES SONT SPÉCIFIÉS LES TERMES UTILISÉS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

E. LE(S) PROCURATION(S), SI REPRISE(S)

Néant

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00€).

DONT PROCES-VERBAL

Fais et passé en l'étude, à Péruwelz, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par Moi, notaire.